München – Bogenhausen

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in Bogenhausen mit Balkon ins Grüne in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26036029_2



KAUFPREIS: 296.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41.19 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26036029_2
Wohnfläche	ca. 41.19 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	296.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	134.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





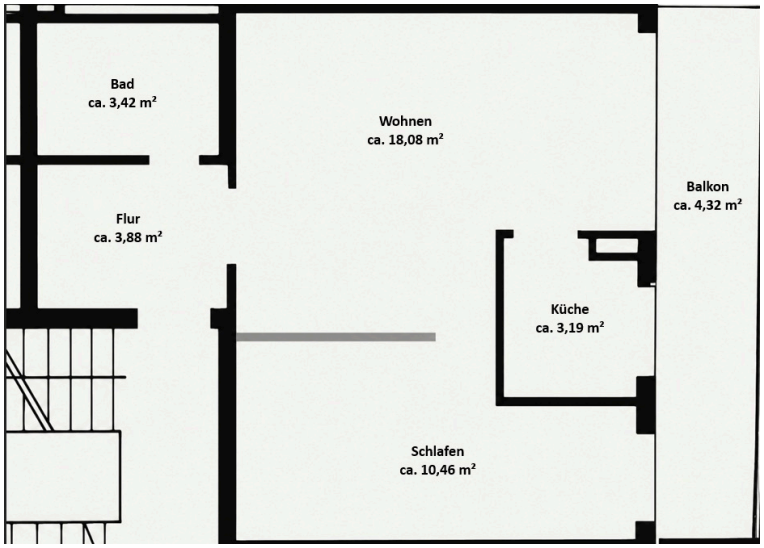
Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41 m² Wohnfläche liegt im 3. Obergeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr 1966 im Münchner Stadtteil Bogenhausen-Englschalking. Sie ist unvermietet und kann direkt bezogen werden.

Herzstück ist der nach Osten ausgerichtete Balkon in Höhe der Baumkronen. Hier beginnt der Tag mit Morgensonne und Blick in die Grünanlage. Das helle Wohnzimmer mit Parkett (ca. 18 m²) öffnet sich über Balkontür und Fenster zum Grün und bietet Platz für Sofa und Essplatz. Das Schlafzimmer (ca. 10,5 m²) liegt separat. Die eigenständige Küche mit Fenster ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Bad mit Badewanne und ein Flur ergänzen den funktionalen Grundriss.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Waschküche und Fahrradraum stehen gemeinschaftlich zur Verfügung. Wer mit dem Auto unterwegs ist, kann einen Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich 20.000 € erwerben.

Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung ebenso wie als Kapitalanlage, als solider Einstieg ins Eigentum in einem der gefragtesten Münchner Stadtbezirke.

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Ausstattung und Details

- 2 Zimmer, ca. 41 m² Wohnfläche, unvermietet
- 3. Obergeschoss, kein Aufzug
- Balkon mit Ostausrichtung (ca. 4,3 m²) und Blick ins Grüne
- Separate Küche mit Fenster und Einbauküche (Elektroherd, Backofen, Kühlschrank)
- Bad mit Badewanne und Dachfenster
- Parkett in Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen in Bad und Küche
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fernwärme
- Massive Bauweise, Baujahr 1966, gepflegter Zustand
- Eigenes Kellerabteil (Nr. 35)
- Gemeinschaftliche Waschküche (Münzgeräte) und Fahrradraum
- Optional: Tiefgaragenstellplatz (Nr. 94) für 20.000 €
- Unvermietet und bezugsfrei
- Hausgeld 229 € monatlich (Ab 01.01.27: 285 € monatlich)
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, 134,6 kWh/(m²a), Fernwärme, Klasse E, Baujahr 1966, gültig bis 05.12.2027
- Rücklagen gesamtes Gebäude gemäß Wirtschaftsplan 2027: ca. 759 000 €
- Rücklagen anteilig der Wohnung: ca. 3400 €
- Rücklagen anteilig Garage: ca. 280 €

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in der Meistersingerstraße in München-Bogenhausen, im Stadtteil Englschalking. Die Wohnanlage ist von altem Baumbestand und weitläufigen Grünflächen umgeben, der Denninger Anger liegt in der Nähe.

Öffentlicher Nahverkehr:
Die Haltestelle Cosimabad mit den Tramlinien 16 und 17, den Buslinien 154, 183 und 184 sowie dem Nachtbus N72 erreichen Sie in etwa 5–7 Minuten zu Fuß.
Zum Arabellapark mit Anschluss an die U4 sind es insgesamt rund 8–10 Minuten.
Der S-Bahnhof Englschalking liegt etwa 18–22 Gehminuten entfernt. Von dort fährt die S8 ohne Umstieg zum Ostbahnhof (ca. 9 Minuten), zum Marienplatz (ca. 14 Minuten), zum Hauptbahnhof (ca. 17 Minuten) und zum Flughafen (ca. 23 Minuten).

Mit dem Auto: Den Mittleren Ring erreichen Sie in etwa 5–10 Minuten, die Innenstadt in rund 15–20 Minuten. Zum Flughafen sind es außerhalb der Hauptverkehrszeiten ca. 30–35 Minuten.

Umfeld: Für den täglichen Bedarf gibt es Drogeriemärkte, Bäckerei, Café und Gastronomie. Die medizinische Versorgung ist mit der München Klinik Bogenhausen, der Paracelsus Klinik und zahlreichen Arztpraxen sehr gut. Zur Freizeit laden das Cosimawellenbad sowie Spiel- und Liegewiesen ein.

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26036029_2 - 81927 München – Bogenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com